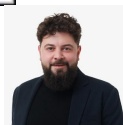


Prodej rodinného domu 401 m² s pozemkem 668 m²

51101, Ohrazenice

**19 977 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

Zdeněk Milfajt**Tel.:** 603 333 375**GSM:** +420606786700**E-mail:** milfajt@justo.cz

Číslo podlaží v domě:	0	Počet podlaží objektu:	2
Užitná plocha:	401 m ²	Celková podlahová plocha:	401 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	velmi dobrý
Umístění objektu:	rušná část obce	Elektřina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon; Internet	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Energetická náročnost:	D - Méně úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Na strategickém místě u Turnova a sjezdu na R10 pro vás mám skvělou nemovitost.

Ať hledáte vlastní bydlení s prostorem pro podnikání, nebo investiční záměr, tento dům vás bude zajímat.

V přízemí je dlouhodobě pronajatá prodejna a samostatný byt 2+1, v patře pak nádherný a prostorný byt majitelů 5+kk (130 m²) a další samostatný byt 2+kk.

Jako bonus je parkování na zahradě a možnost přikoupení dalšího pozemku pro její rozšíření nebo další výstavbu.

Ohrazenice jsou malá obec před Turnovem, která je díky nájezdu na R10 výborně dopravně dostupná. Do Turnova je to 5 minut, do Liberce 15 minut, do Mladé Boleslavi 20 minut a do Prahy 40 minut.

Veškerá občanská vybavenost je v blízkém Turnově, nově lze využít i nákupní park cca 1 km odsud.

Dům aktuálně slouží pro bydlení majitelů + pronájem prodejny.

Možné další využití: zázemí pro vlastní podnikání, nájemní bydlení, rozdělení a prodej po jednotkách.

Dispoziční řešení domu je následující:

1.P.P. – sklepy cca 45 m², kotelna cca 40 m²

1.N.P. – prodejna se samostatným vstupem z ulice (cca 84 m²), bytová jednotka 2+1 s možností úpravy na 3+kk (cca 71 m²)

2.N.P. – bytová jednotka 5+kk (130 m² – designový byt majitelů), bytová jednotka 2+kk (cca 57 m²)

Stavba původně z roku 1920 byla zásadně přebudována v roce 1980 a do finální podoby ji majitelé dovedli v roce 2020, kdy dokončili rozsáhlou modernizaci. Aktuální stav je bez nutnosti zásadních investic.

Jedná se o cihlovou stavbu se sedlovou střechou. Obvodové konstrukce jsou z plných cihel o tloušťce 450 mm, zateplení 150 mm (šedý polystyren).

Napojení na elektřinu, plyn i obecní vodovod. Odkanalizování do městské kanalizace.

Vytápění je řešeno centrálně plynovým kotlem se samostatnými větvemi pro jednotlivé jednotky. Ohřev vody zajišťuje zásobník napojený na plynový kotel.

Hlavní výhody domu:

- okamžitý výnos z pronájmu nebytového prostoru s možností navýšení nájemného
- možnost úpravy bytu 2+1 na 3+kk a navýšení nájemného / prodejní ceny
- nadstandardní provedení bytu 5+kk (šatna, pracovna, velkoformátová okna) s možností úpravy dispozice
- byt 2+kk je možné rozšířit na 3+kk (zásahem do velkého bytu)
- všechny prostory jsou připraveny k okamžitému pronájmu / nastěhování
- prostorný pozemek kolem domu + úložné prostory ve sklepě a společných částech
- dle územního plánu možnost dalšího rozšíření stavby

Bonus:

Je možné přikoupit zahradu (1 178 m²), která je stavebním pozemkem. Je zde možnost výstavby domu až o 4 NP, případně rozšíření zahrady a vytvoření většího soukromí. K dispozici je kompletní dokumentace pro stavbu RD na pozemku.

Veškeré výhody a příležitosti, které tato nemovitost nabízí, vám rád představím osobně na prohlídce. Stejně tak vás provedu domem a sdělím možné výnosy z pronájmu či varianty budoucího využití.

Neváhejte mě kontaktovat a domluvit si termín prohlídky.

K dispozici jsem ve všední dny 8:00–18:00, jinak prosím SMS, WhatsApp nebo e-mail.

* Výměry uvedené v inzerci jsou orientační.